

Logistiek Vastgoed

Nederland 2014

LOGISTIEK VASTGOED NEDERLAND 2014

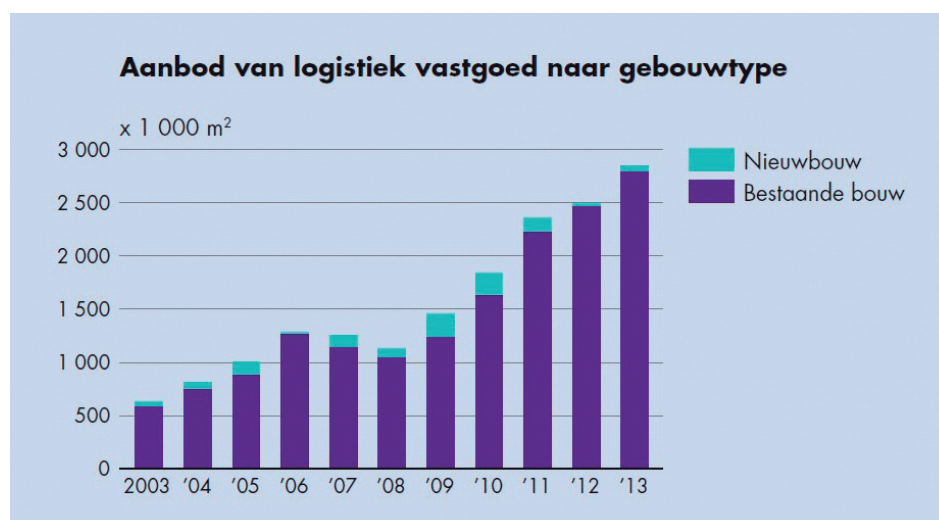


De “Slag om Nederland” op de logistieke vastgoedmarkt?

De leegstand in bedrijfsmatig vastgoed (productie en logistieke gebouwen) neemt al jaren toe. NVM publiceerde recent de laatste cijfers (ultimo 2013) waarbij 12,6 mio vierkante meters leegstand werd gemeld voor deze bedrijfsruimtes. Het deel logistieke gebouwen hierin is bijna 3,0 mio vierkante meters, waarbij deze categorie het laatste jaar met 17% is gestegen. Onder logistieke gebouwen verstaat men volgens de onderzoek definitie warehouses, distributiecentra, cross dock centra en sorteercentra; samengevat alles met een logistieke functie en een minimale oppervlak van 750 vierkante meter.

afstand van het bestaande pand. In het tv programma “de Slag om Nederland” diende dit project als voorbeeld voor een trend die op dat moment veelvuldig aan de orde was in de kantorenwereld. Financieel was het aantrekkelijker voor een huurder om naar een nieuwbouw kantoor te gaan in plaats van het huurcontract voor het bestaande kantoor te verlengen. Voor Amstelveen betekende dit na de verhuizing dat het oude kantoor leeg kwam te staan: ca. 50.000 m² kantoorruimte. De drijvende kracht achter dit fenomeen is dat het in bepaalde marktsituaties voor een gebruiker financieel interessanter is om naar een nieuwbouw toe te gaan dan te blijven in hun huidige huurpand. Op gebruikersniveau kan dit een valide financiële afweging zijn. Echter, de eigenaar van het leegstaande kantoor heeft een serieuze opgave om dit opnieuw verhuurd te krijgen. Daarnaast creëert dit op een landelijk niveau problemen die af te lezen zijn aan de huidige leegstand percentages van kantoren. Ook al wordt die kantoren leegstand niet alleen door dit verschijnsel veroorzaakt, dit is wel een van de oorzaken.

In de logistieke vastgoedmarkt hebben we op dit moment een situatie die een vergelijkbaar effect oplevert. Voor een logistiek nieuwbouwproject op huurbasis heb je in basis aan een fors stuk grond, een aannemer, een investeerder en een huurder voldoende.



Bron: NVM Business rapport -
Logistiek vastgoed in cijfers 2013

Huurkosten nieuwbouw logistiek pand

Op dit moment is de bouwmarkt en beleggingsmarkt zo ingericht dat je een kwalitatief goed nieuwbouw logistiek pand kan realiseren voor tussen de 40 en 42,50 € huur per m² bij een contractperiode tussen de 5 en 10 jaar in de Brabantse corridor. Deze Brabantse Corridor nemen we in dit artikel als referentie, maar de tendens is ook van kracht voor andere locaties met andere grondprijzen en aanvangsrendementen. Er zijn ook uitschieters tot onder de € 40 per m² maar die beschouwen we als uitzonderingen. Tegen dit huurkosten niveau kan kwalitatief goed bestaand vastgoed bijna niet tegenop. Gevolg is dat huurders sneller verhuizen naar nieuwbouw terwijl het bestaande pand nog goed voldoet en hiermee de bovengenoemde leegstand verder wordt aangejaagd.

Verlenging huurcontract of nieuwbouw kantoorpand

Dit lijkt op een déjà-vu. Twee jaar geleden ontstond er landelijk commotie rond een nieuwbouw kantoorpand voor KPMG in Amstelveen op een paar honderd meter

Gemeentes verlagen grondprijzen

Gezien de huidige schaalrootte van distributiecentra en de daarbij behorende grootte van de grond plot (20.000 – 100.000 m²), wordt grond vaak van gemeentes afgenomen. De gemeentes zijn geïnteresseerd in deze bedrijvigheid omdat ze arbeidsplaatsen voor hun inwoners genereren; een valide doelstelling voor gemeentes. Daarnaast is het grondbedrijf lange tijd een cash cow voor de gemeentes geweest. Of bedrijventerreinen ontwikkelen voor het financieren van de gemeentekas een primaire doelstelling moet zijn, is



Indicatie aannemingskosten warehouse 30.000 m ²			
	aantal m ²	kosten per m ²	bouwkosten in €
Warehouse begane grond	30.000	275	€ 8.250.000
Warehouse mezzanine	1.000	175	€ 175.000
Kantoren	400	750	€ 300.000
Infrastructureel incl. laadkuil	16.000	50	€ 800.000
Totaal aannemingskosten			€ 9.525.000

Indicatie grondkosten			
	aantal m ²	kosten per m ²	bouwkosten in €
Grond (incl. makelaar, notaris enz.)	46.000	100	€ 4.600.000
Bebouwingspercentage	65%		

Indicatie huurkostenniveau warehouse 30.000 m ²			
	BAR	huursom p.a.	huur per m ² whs
Warehouse begane grond	8,00%	€ 660.000	€ 22,00
Warehouse mezzanine	8,00%	€ 14.000	€ 0,47
Kantoren	8,00%	€ 24.000	€ 0,80
Infrastructureel incl. laadkuil	8,00%	€ 64.000	€ 2,13
Tussentotaal		€ 762.000	€ 25,40
Ontwerp/engineering/project mngt/leges/financiering/ontwikkel/onvoorzien	15%		€ 3,81
Grond (incl. makelaar, notaris enz.)	8,00%	€ 368.000	€ 12,27
Huurkosten per m² warehouse			€ 41,48

Bron: kentallen database Groenewout

een andere vraag. Op deze markt voor gronduitgifte was het stil de afgelopen jaren waardoor gemeentes zijn gaan concurreren op grondprijs. In de Brabantse Corridor ligt de gemiddelde grondprijs nu op een niveau van 90 – 110 € per m². Dit is duidelijk lager dan een vijftal jaren geleden.

Bouwmarkt verkeert in diep dal

De algemene situatie op de bouwmarkt is bij iedereen bekend. Aannemers maken zeer lastige tijden mee. Zowel de woningmarkt, kantorenmarkt als de infrastructurele markt zitten in een diep dal. Omzet en daardoor ook prijsniveau bij aannemers staan onder zware druk. Veel aannemers schrijven op het moment rode cijfers en zijn primair bezig met omzet binnen te halen om vaste lasten te dekken. In feite is alleen de bedrijfsgebouwenmarkt enigszins overleefd. Maar deze situatie op de aannemersmarkt zorgt ervoor dat ook prijzen voor logistiek vastgoed op een dieptepunt liggen. Indicatief bedragen de aannemerskosten voor een nieuw logistiek pand tussen de 275 en 300 € per m² voor een warehouse dat groter is dan 10.000 m². Hierbij spreken we over een kwalitatief goed warehouse met de gebruikelijke specificaties zoals ESFR sprinklersysteem, vrije hoogte 12 meter, vloerbelasting > 35 kN/m², BREEAM 3 sterren of hoger en elke 1.000 m² een dock deur.

Logistiek vastgoedmarkt in Nederland aantrekkelijk voor investeerders

Voor een logistiek aantrekkelijke locatie, ligt het rendement (BAR) voor logistiek ook relatief scherp. Het rendement is hoger geweest in de afgelopen jaren. Een van de redenen is dat in de huidige situatie logistiek vastgoed gezien wordt als een aantrekkelijk en zeker vastgoed voor de langere termijn, waardoor veel vastgoed investeerders hiervoor interesse hebben. Daarnaast richten een aantal buitenlandse vastgoed beleggers zich op de stabiele logistieke vastgoedmarkt van Nederland.

Nieuwbouw krijgt de voorkeur

Als je al deze zaken samenvoegt, dan kom je uit op een huurniveau van 40 tot 42,50 € per m². Hier ligt het probleem: het huurprijsniveau is lager dan het huurniveau van bestaande panden die op de logistieke vastgoed huurmarkt worden aangeboden. Voor de bestaande panden van hetzelfde kwaliteitsniveau geldt een huurniveau van 45 – 55 € per m².

Tabel huurkosten berekening

Ook in de logistieke vastgoedmarkt zijn we dus in een situatie aangeland waarbij het voor de gebruiker aan-

trekkelijk is om naar nieuwbouw te gaan in plaats van in een bestaand pand te blijven zitten bij aflopende huur. Natuurlijk kijkt de huurder ook naar de kosten van een verhuizing. Logistieke operaties waarbij de nieuwe locatie in de buurt ligt, beperkt risico hebt op verloop van medewerkers en als het geen fors gemechaniseerde logistieke operatie betreft, komt verhuizen vrij snel in beeld als mogelijk interessante optie.

Oplossing oplopende leegstand

Hiermee begrijpen we beter waar (een deel van) de oplopende leegstand vandaan komt. De vraag is natuurlijk: "moeten, kunnen en willen we deze trend veranderen?". Uiteindelijk zitten er serieuze kosten aan buitensporige hoge leegstand in (logistiek) vastgoed voor een samenleving. Net zo goed als bij hoge leegstand in kantoren. Dit levert ongelukkige investeerders op, maar ook bedrijventerreinen met veel leegstand en de daarbij horende problematiek van verloederend. Zonder de logistieke projectontwikkelaars voor de voeten te willen lopen en zonder de vastgoed investeerders van bestaand vastgoed te willen helpen, is mijn antwoord op deze vraag: ja, we moeten niet in dezelfde val lopen als de kantorenmarkt.

Eén oplossing ligt in een nationale aansturing en afstemming van regels en invulling op gebied van ruimtelijke ordening. In tijden dat de nationale overheid juist meer taken en bevoegdheden neerlegt bij de lokale overheden lijkt de invulling van deze oplossing een lastige opdracht. Daarom vind ik dat op zijn minst een deel van het antwoord uit de sector zelf moet komen. Met deze vraag aan de sector sluit ik ook af. Ik hoor graag jullie reacties.

Mari van Kuijk is Managing Director van Groenewout, een onafhankelijk internationaal opererend adviesbureau op het gebied van logistiek en supply chains. Binnen Groenewout heeft de heer Van Kuijk op adviesgebied eindverantwoordelijkheid voor alle gebouwgerelateerde activiteiten zoals locatieadviezen, bouwdefinitie en -implementatie.



Mari van Kuijk

vankuijk@groenewout.com
tel. +31 (0)76 533 04 40

www.groenewout.com



Voor extra informatie:
<http://bhv.cc/10651g>